

Edifici commerciali “stupidi” i veri perdenti nell’era post-COVID

traduzione e sintesi a cura della Redazione

Secondo [Memoori](#), Covid-19 è uno degli eventi più devastanti che l’umanità abbia sperimentato negli ultimi 75 anni. Oltre alle lotte sul fronte sanitario del 2020 contro la pandemia, la dura esperienza delle minacce biologiche che stiamo affrontando lascerà il segno negli anni a venire sul nostro modo di vivere. Uno dei settori più direttamente coinvolti è senza dubbio quello degli immobili commerciali (Commercial Real Estate - CRE), gli ambienti interni frequentati da persone di famiglie diverse dove da mesi i livelli di occupazione sono scesi dal 50% al 100%. I CRE devono ora adattarsi a un mondo post-COVID che modifica in modo radicale il settore dell’edilizia creando nuovi vincitori e vinti.

I consumi di energia a vuoto

Quando i divieti di circolazione e gli ordini di stare in casa hanno cominciato a farsi sentire in tutto il mondo, la prima sfida che gli edifici commerciali hanno dovuto affrontare è stata quella di rimanere vuoti, ma si è compreso subito che i sistemi che consumano energia non si possono spegnere tanto semplicemente. Gli impianti antincendio devono essere mantenuti attivi per evitare la corrosione, quelli di sicurezza devono funzionare per proteggere i beni e l’illuminazione di emergenza è un requisito obbligatorio anche se altre disposizioni impediscono l’uso pubblico di quella struttura.

Il risultato è che un edificio commerciale utilizza da vuoto oltre l’80% dell’energia che utilizzerebbe a pieno regime, contribuendo inutilmente ai costi operativi e all’inquinamento atmosferico.

Gli analisti di [Memoori](#) sottolineano che la consapevolezza che si sia entrati in una fase permanente di bassa occupazione degli edifici commerciali è conseguente alle preoccupazioni di future ondate di virus. Gli



operatori dovrebbero pertanto sforzarsi di trovare soluzioni per mettere gli edifici in stand-by solo premendo un tasto per ridurre il consumo di energia al minimo, sia quando sono occupati al 50% che quando sono completamente vuoti.

Pulizie, cobot e sistemi a controllo vocale i vincitori nell’era post-COVID

Il settore delle pulizie dei CRE è uno dei grandi vincitori del post-COVID per l’enorme importanza assunta dalle misure igieniche necessarie per assicurare la compliance alle normative e il comfort degli occupanti.

Vengono assegnati appalti di servizi di pulizia molto più completi e aumentano i dipendenti diretti, smuovendo così un mercato rimasto fermo per decenni. Le maggiori risorse economiche che affluiscono nelle pulizie consentono investimenti per aumentare l’efficienza e l’innovazione, come la disinfestazione con raggi UV e l’impiego dei **cobot** (*robot collaborativi* – *NdR*) che, fino allo scorso anno, venivano utilizzati solamente in alcune nicchie di mercato.



Prima della pandemia, i sistemi a controllo vocale stavano crescendo in modo deciso nel settore residenziale e nell'automotive, ma adesso troveranno il loro posto anche nei CRE in quanto i gestori dei centri commerciali cercheranno di creare ambienti igienici e senza contatti. Di conseguenza, è prevedibile un calo del mercato delle tecnologie per i CRE basate sul touchscreen.

Il lay-out degli uffici e l'analisi dell'occupazione degli spazi

Il layout degli uffici moderni era diventato negli ultimi anni sempre più "open space", con scrivanie raggruppate per una maggiore cooperazione e spazi di incontro accoglienti dove i dipendenti potevano riunirsi per condividere idee. I migliori progettisti di uffici si sono concentrati sullo stimolo dei "momenti di raffreddamento dell'acqua" durante i quali i lavoratori di tutta la struttura potevano interagire in quel modo informale che ha dimostrato di essere un eccellente traino per la collaborazione.

Niente di tutto questo funziona più in un mondo post-COVID, che impone l'analisi degli spazi per massimizzare il numero di persone in un'area, nel rispetto di parametri che garantiscano la salute, il benessere e la produttività degli occupanti.

"In questo nuovo panorama sanitario, l'analisi dell'occupazione per il distanziamento sociale sarà l'imperativo per l'edificio commerciale che cerca di massimizzare il numero di persone nei propri spazi, dimostrando di rispettare le norme mentre genera profitto. Gli edifici senza tecnologie dovranno puntare su densità inferiori a quelle richieste e dare priorità al distanziamento sociale per stare sicuri ed evitare pesanti sanzioni economiche."

Il conflitto tra diritto alla salute e diritto alla privacy

La parentesi della pandemia ha reso gli edifici "stupidi" i veri perdenti nelle fasi successive, in quanto privi dell'intelligenza sensoriale adeguata a mantenere gli occupanti al sicuro e poter quindi competere per la sopravvivenza in un mercato in contrazione.

La recessione economica comporterà la riduzione dei CRE e faranno la parte del leone gli edifici in grado di tracciare i movimenti e di monitorare il comportamento degli occupanti per ottimizzare le distanze sociali.

Su questo punto si aprirà un confronto che durerà a lungo tra le esigenze di protezione dal virus e la privacy e che proverà seriamente la capacità di aziende, governi e società di tutelare diritti (salute e privacy - NDR) dei lavoratori e del pubblico in generale che, talvolta, possono confliggere tra loro.

Il recupero relativamente rapido e indolore della Cina può essere in parte accreditato alla diffusione ed alla raffinatezza delle sue tecnologie di sorveglianza ma, in altra parte, alle sue capacità di esercitare uno stretto controllo sui comportamenti dei propri cittadini. I governi europei e nordamericani hanno tentato di imitare quelle modalità con le app per smartphone "track & trace", ma i risultati sono stati finora molto inferiori. Mentre la pandemia prosegue senza una fine in vista, le conseguenze economiche ci costringeranno a riconsiderare la nostra posizione nei confronti della privacy o a trovare modi diversi per aggirarla. Un esempio sono le tecnologie per il conteggio delle persone che non hanno modo di determinare il sesso o l'etnia degli occupanti, né di eseguire riconoscimenti facciali invasivi. La crescente domanda rende queste tecnologie molto importanti per la tutela della privacy in un mondo che sta comprendendo che dovrà fare molte rinunce per il bene della salute pubblica e dell'economia in difficoltà.